PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

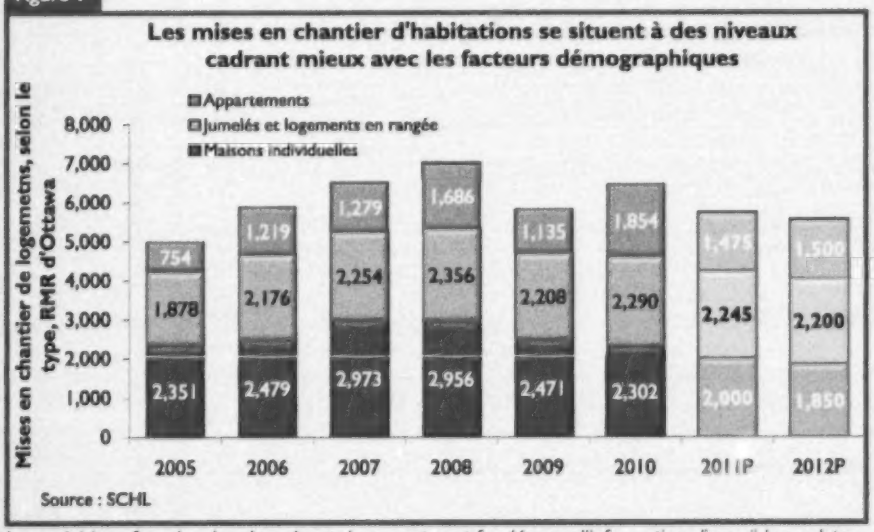
Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, 2011 aura été une bonne année pour le marché de l'existant : les ventes MLS® diminueront d'à peine 3 % et le prix moyen s'accroîtra de 5 %.
- L'activité sur le marché de la revente ralentira, avant de se stabiliser en 2012, grâce à la faiblesse des taux de financement, à la légère amélioration de la situation de l'emploi et à un solde migratoire positif.
- Le nombre de mises en chantier d'habitations régressera et se rapprochera ainsi de niveaux cadrant mieux avec les facteurs démographiques fondamentaux à long terme. Les logements collectifs – qui sont généralement plus abordables que les maisons individuelles – domineront sur le marché du neuf.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations se situent à des niveaux cadrant mieux avec les facteurs démographiques



Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

*partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

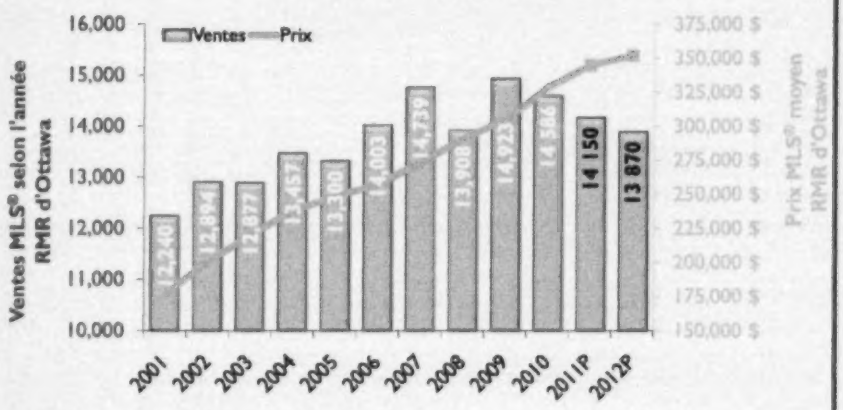
1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Survol de l'économie
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

La croissance des prix sera moins rapide en raison d'un repli de la demande



Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

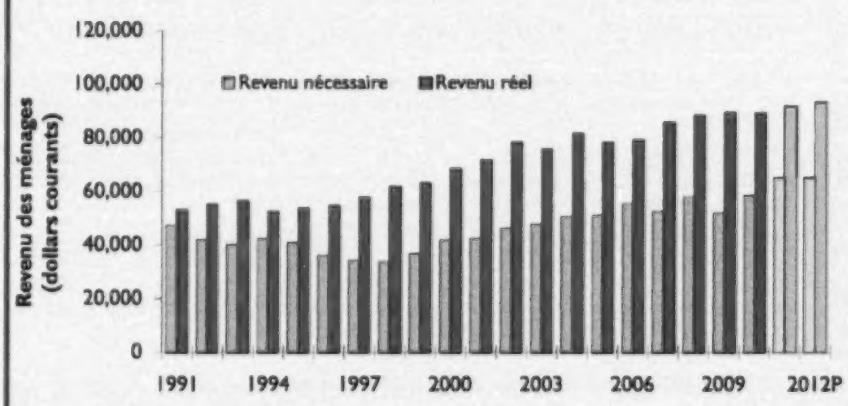
Selon les prévisions, la demande de logements existants devrait être modérée en 2012. L'activité sur le marché de l'habitation sera soutenue par la perspective de modestes gains de prix et du maintien de taux hypothécaires d'une faiblesse inégalée. L'incertitude qui se dessine au sujet de la conjoncture macroéconomique devrait faire en sorte que les taux hypothécaires demeurent à des niveaux exceptionnellement bas au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui favorisera les ventes et incitera certains ménages, qui avaient auparavant reporté leur achat, à accéder à la propriété. Il reste qu'au second semestre de 2012, l'effet positif des faibles taux sur la demande sera atténué par un repli de la croissance économique et des possibilités d'emploi.

La demande de logements se stabilisera à des niveaux intéressants

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, les ventes de logements existants régresseront quelque peu en 2011, après avoir battu des records pendant deux années consécutives. Elles ont suivi une tendance à la baisse dans la seconde moitié de 2010 et ont connu un début d'année plutôt lent en 2011. Toutefois, avec l'arrivée de la haute saison de l'immobilier résidentiel – la fin du printemps et l'été – les transactions ont grimpé sur le marché de la revente, en particulier dans les zones urbaines. Ce changement a incité la SCHL à revoir ses prévisions légèrement à la hausse pour ce qui est de la demande de logements dans l'agglomération d'Ottawa.

Figure 3

Abordabilité des logements, Ottawa



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4

Le marché sera équilibré dans les mois à venir

Source : Chambre immobilière d'Ottawa
Source pour la désaisonnalisation et les prévisions : SCHL

Le marché de la revente restera équilibré grâce à une offre record

Grâce à de bas taux hypothécaires et à des prix de vente sans cesse plus intéressants, le total des inscriptions courantes a augmenté rapidement, de telle sorte qu'il a battu des records ces derniers mois. Cette situation donne à penser que, d'une part, un nombre accru de ménages mettent leur maison en vente en vue d'acquérir la maison de leur rêve, rêve rendu possible par les taux hypothécaires favorables et, d'autre part, que l'écart entre l'offre et la demande se creuse.

La SCHL prévoit que les inscriptions courantes resteront nombreuses, même si le taux de croissance des nouvelles inscriptions tendra à diminuer peu à peu en 2012. Par ailleurs, le niveau inégalé de l'offre fera contrepoids et permettra au marché de la revente d'Ottawa de maintenir un solide équilibre et ainsi de soutenir une progression modeste des prix.

La croissance des prix ralentira pour égaler celle de l'inflation

Le prix moyen des habitations continuera de monter en raison de la robustesse de la demande. Sa progression sera toutefois moins rapide et s'alignera davantage avec celle des facteurs économiques fondamentaux. Les prix augmenteront donc de 5 % en moyenne par rapport au niveau enregistré en 2010. Incertitude et volatilité accrues se traduiront par un déplacement graduel de la demande vers des logements de prix abordable. L'ensemble de ces facteurs aura pour effet de modérer la croissance du prix moyen, si bien qu'en 2012, celui-ci devrait évoluer au même rythme que le taux d'inflation global.

Marché du neuf

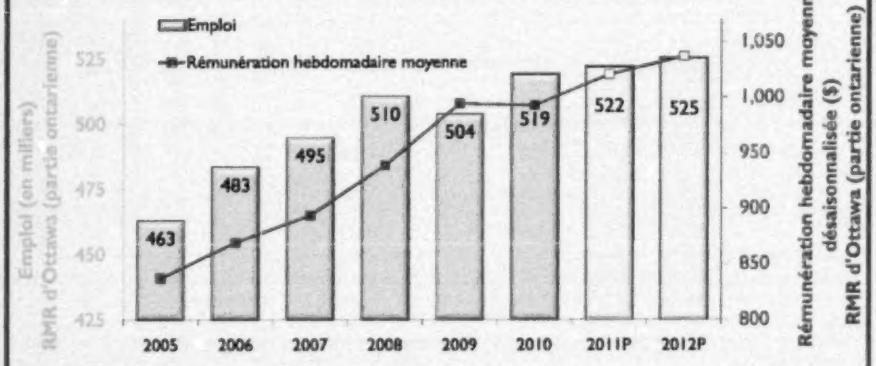
Les mises en chantier d'habitations diminueront pour mieux correspondre aux facteurs démographiques fondamentaux

Après un début d'année plutôt lent, la construction résidentielle dans la capitale du Canada est bien placée pour connaître une bonne fin d'année et atteindre un niveau d'activité cadrant avec les facteurs démographiques fondamentaux. Autrement dit, compte tenu du rôle central joué sur le marché du neuf par la formation de ménages à long terme, la construction résidentielle dans l'agglomération d'Ottawa restera relativement stable en 2011, même si elle ne sera pas aussi intense qu'en 2010 puisqu'elle diminuera de 11 %.

La SCHL prévoit toujours que les consommateurs préféreront les logements abordables sur le marché du neuf. Plusieurs facteurs expliquent ce déplacement de la demande, dont les suivants : les risques et les difficultés qui pèsent sur les perspectives de l'économie et de l'emploi; le repli de la demande attribuable à une offre limitée sur le marché de la revente; et l'importance accrue du vieillissement de la population. Dans les mois à venir, la demande d'appartements en copropriété – un type populaire de logements – continuera à monter. Les jumelés et maisons en rangée pris ensemble deviendront la catégorie de logements de faible hauteur la plus recherchée à Ottawa, détrônant ainsi les maisons individuelles : du jamais vu en plus de quinze ans.

Figure 5

Emploi : croissance positive, mais modeste, dans les mois à venir



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Les perspectives sont favorables pour les appartements en copropriété

Si l'on se fie aux plus récentes données sur les permis de bâtir, à l'affluence aux bureaux de vente et à la multiplication des projets de construction, il semble bien que les constructeurs aient la ferme intention de passer à l'action à la fin de 2011 ou en 2012. La plupart des logements envisagés sont toutefois des appartements en copropriété, puisque du côté des immeubles de faible hauteur, la tendance est à la baisse. Les grues continueront donc à meubler le paysage urbain, et la densification accrue incitera davantage de ménages à se rapprocher du centre-ville d'Ottawa.

Par conséquent, on prévoit que la construction d'appartements en copropriété restera vive dans une perspective historique jusqu'à la fin de l'année et l'an prochain, mais sans atteindre le record affiché en 2010. La forte demande de copropriétés de petite superficie, mais au goût du jour, situées près du centre-ville, émane de jeunes professionnels à l'aise et de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et souhaitant avoir une vie active et simplifiée en ville. Il semble donc que les constructeurs continuent d'orienter en grande partie leur production en fonction des facteurs fondamentaux de la demande et ont évité jusqu'à maintenant de se livrer à une surconstruction spéculative dans un segment de marché qui attire un nombre croissant d'investisseurs.

Bien des ménages intéressés par des appartements en copropriété neufs et haut de gamme situés plus près du centre les achètent pour s'y installer, mais d'autres, et ils sont de plus en plus nombreux, les acquièrent en vue de les louer, tâche qui est facilitée par l'étroitesse du marché des appartements locatifs dans la région. Par ailleurs, depuis 2006, l'immigration ne cesse d'augmenter dans l'agglomération et continuera ainsi à soutenir une vive demande sur le marché locatif au cours des années à venir, en particulier sur le sous-marché des appartements. On prévoit par conséquent que les mises en chantier de tours de copropriétés situées au centre-ville et dans les secteurs recherchés à proximité de grands axes de transport demeureront nombreuses jusqu'à la fin de 2012 et au delà. Puisque le nombre de projets d'immeubles locatifs est restreint, on s'attend à ce que la construction d'appartements locatifs reste faible, ce qui favorisera le maintien des investissements par des particuliers.

Les perspectives pour les immeubles de faible hauteur demeurent peu prometteuses en raison de la faible activité dans les banlieues Ouest

Dans la catégorie des immeubles de faible hauteur, les perspectives pour les mises en chantier demeurent peu prometteuses en raison de la demande accrue de logements abordables. Ainsi, la part de marché des maisons individuelles continuera à diminuer jusqu'à représenter à peine le tiers de l'activité globale en 2012; il s'agit là de la plus faible proportion en trente ans. Les quartiers huppés de l'Ouest, comme Kanata et Goulbourn, sont ceux qui pèsent le plus sur la croissance depuis quelque temps. En revanche, les quartiers plus abordables de l'Est – Cumberland et Gloucester à l'extérieur de la Ceinture de verdure – ont jusqu'à maintenant relativement mieux réussi à tirer leur épingle du jeu sur les marchés des maisons individuelles et des logements en rangée. Comme l'offre dans ces zones est plus abordable qu'ailleurs, les perspectives d'avenir y sont plus favorables.

La croissance des prix devrait ralentir sur le marché du neuf

En 2011, l'Indice des prix des logements neufs s'accroîtra de 3 % en moyenne dans la région d'Ottawa, et ce, malgré un repli des prix au cours des derniers mois. À mesure que s'estompera l'effet d'une année sur l'autre de la taxe de vente harmonisée et que les constructeurs s'adapteront au fléchissement de la demande, les prix tendront à progresser moins rapidement. On prévoit que l'Indice continuera son mouvement à la baisse dans l'agglomération en 2012.

Survol de l'économie

Le marché du travail demeurera stable à Ottawa

La plupart des personnes à la recherche d'un emploi réussiront à en trouver un, mais il reste qu'un sentiment de découragement s'installe de plus en plus. Cela se traduit par une stagnation de la population active, qui avait connu une forte expansion en 2010. On prévoit donc que le nombre d'actifs restera essentiellement le même d'ici la fin de l'année, avant de remonter peu à peu en 2012. À Ottawa, l'immigration est en hausse depuis 2006; elle demeurera positive, mais perdra du terrain par rapport aux dernières années, puisque l'Ouest canadien l'emportera sur le reste du pays et attirera des migrants d'autres provinces.

À moyen terme, le secteur public régional devrait connaître une croissance modérée, mais tout de même finir l'année avec des résultats de beaucoup supérieurs à ceux obtenus en 2010. Dans les mois à venir, les pertes graduelles d'emplois dans les administrations publiques devraient être en grande partie attribuables à l'attrition, d'où un impact moindre. Malgré tout, ce secteur ne soutiendra pas autant la demande d'habitations qu'auparavant. Avec l'élimination progressive des mesures de stimulation économique et les restrictions attendues dans les administrations publiques, l'économie d'Ottawa devra à nouveau compter davantage sur la robustesse du monde des affaires.

La rémunération hebdomadaire moyenne a évolué dernièrement au même rythme que celle des emplois dans les administrations publiques, et ces emplois sont ceux les mieux payés dans l'agglomération d'Ottawa. Les hausses salariales se chiffreront à 2,8 % cette année et à 1,6 % l'an prochain; les employés profiteront donc de l'un des chèques de paye les plus hauts au pays.

Le secteur privé de la région continuera de prendre une place de plus en plus grande comme moteur de la croissance, au fur et à mesure que l'activité économique reprendra de la vigueur. Il y a tout de même quelque chose de bon qui est sorti de la récente tourmente financière mondiale : les taux d'intérêt devraient demeurer à des niveaux exceptionnellement bas pendant assez longtemps, ce qui stimulera les investissements des entreprises et les dépenses de consommation. Le secteur local des hautes technologies profitera aussi d'une hausse des investissements effectués par des entreprises souhaitant accroître la productivité en raison de la valeur élevée du dollar canadien.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires variables devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs. Les perspectives reposent sur l'hypothèse que les taux hypothécaires resteront relativement stables jusqu'à la fin de 2012. Ce facteur continuera de soutenir la demande de logements.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13,908	14,923	14,586	14,150	-3.0	13,870	-2.0
Nouvelles inscriptions MLS®	24,196	22,290	25,061	26,000	3.7	25,700	-1.2
Prix MLS® moyen ($)	290,483	304,801	328,439	345,000	5.0	352,000	2.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2,956	2,471	2,302	2,000	-13.1	1,850	-7.5
Logements collectifs	4,042	3,343	4,144	3,720	-10.2	3,700	-0.5
Jumelés	213	299	362	375	3.6	360	-4.0
Maisons en rangée	2,153	1,909	1,928	1,870	-3.0	1,840	-1.6
Appartements	1,676	1,135	1,854	1,475	-20.4	1,500	1.7
Tous types de logement confondus	6,998	5,814	6,446	5,720	-11.3	5,550	-3.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	408,991	406,647	431,729	470,000	8.9	472,500	0.5
Jumelés	344,595	458,781	397,873	-	s.o.	-	s.o.
Prix médian ($)							
Logements individuels	369,900	382,900	419,990	452,350	7.7	454,500	0.5
Jumelés	282,500	425,000	347,900	-	s.o.	-	s.o.
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3.7	1.5	4.0	3.0	-	2.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1.4	1.5	1.6	1.3	-0.3	1.0	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	995	1,028	1,048	1,070	2.1	1,105	3.3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	510,400	503,600	519,000	521,750	0.5	525,000	0.6
Croissance de l'emploi (%)	3.2	-1.3	3.1	0.5	-	0.6	-
Taux de chômage (%)	4.8	5.6	6.5	5.8	-	6.0	-
Migration nette	8,488	9,255	11,914	9,750	-18.2	10,000	2.6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64313_2011_B02